



Original : Anglais

UPAP/CAT/SC/01/2024 - Doc N°05

COMMISSION STRATEGIE

05 au 06 juin 2024

RAPPORT SUR LE PROJET DE CONSTRUCTION DE LA « TOUR UPAP »

1. Objet : Rapport sur le projet de construction de la « Tour UPAP »	Références/paragraphes • Résolution N° 03/UPAP/CA/XLI/2023
2. Décisions attendues <ul style="list-style-type: none">• Prendre acte du rapport sur le projet de construction de la « Tour UPAP »• Formuler de nouvelles recommandations/orientations, le cas échéant• Examiner et adopter le projet de résolution sur les variations de coûts	

1.0 Contexte

- 1.1 La décision de faire construire un immeuble siège de l'UPAP a été prise par la Conférence des plénipotentiaires réunie en sa 4e session ordinaire à Maseru au Lesotho du 21 au 23 mai 1996, par voie de **résolution n° 02/UPAP/CP/IV/96**. Cette décision fait suite à l'offre du gouvernement de la République unie de Tanzanie d'abriter le siège de l'UPAP en 1980. L'UPAP est une institution spécialisée de l'Union africaine (anciennement OUA) chargée de piloter le développement des services postaux en Afrique.
- 1.2 La décision de réaliser ce projet avait été prise pour doter l'Union de locaux dignes de son statut d'organisme faîtière du continent pour le secteur postal, tout en renforçant les capacités opérationnelles du Secrétariat général de l'Union.
- 1.3 En 2013, le gouvernement de la République unie de Tanzanie donna mandat au régulateur du secteur postal, la Tanzania Communication Regulatory Authority (TCRA), pour conclure un accord de coentreprise

avec l'UPAP en vue de la réalisation de ce projet avec un actionnariat respectivement de 40% et 60% entre les deux parties.

- 1.4 Le contrat d'exécution du projet a été signé le 23 décembre 2019 et l'entrepreneur a démarré les travaux le 22 janvier 2020, après la cérémonie de pose de la première pierre le 18 janvier 2020. La durée initiale de la construction était estimée à 900 jours, la date d'achèvement étant fixée au 30 juillet 2022. Or, du fait de plusieurs retards, le projet a finalement été achevé et remis aux propriétaires le 23 août 2023.
- 1.5 La Tour UPAP a été officiellement inaugurée le 2 septembre 2024 par la Présidente de la République unie de Tanzanie, Son Excellence, Dr. Samia Suluhu Hassan, en présence de plusieurs personnalités de marque, notamment les ministres en charge des services postaux d'Afrique, des membres du corps diplomatique, des partenaires et des dirigeants postaux d'opérateurs désignés et d'autorités de régulation du continent africain.

2.0 Objectifs du projet

Les objectifs du projet de construction de la Tour UPAP sont les suivants :

- a. Doter le Secrétariat Général de l'UPAP de locaux de qualité ;
- b. Créer un centre de promotion des TIC pour la digitalisation des services postaux en Afrique ;
- c. Mettre en place des infrastructures de formation pour le perfectionnement et le renforcement des capacités des postiers ;
- d. Mettre en place des installations de conférence pour les réunions des organes de l'UPAP (en conformité avec les Actes de l'Union) ;
 - i. Infrastructures pour les sessions quadriennales de la Conférence des plénipotentiaires ;
 - ii. Infrastructures pour les sessions annuelles du Conseil d'administration ;
 - iii. Infrastructures pour les sessions biannuelles des Commissions administratives et techniques ;
 - iv. Autres réunions, ateliers et forums locaux et internationaux de l'Union ;
- e. Générer des revenus grâce aux espaces mis en location ;
- f. Assurer la promotion et le repositionnement de la poste au sein de la société africaine.

3.0 Usage de l'immeuble

Il comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, des étages allant du premier au seizième étage avec mezzanine au 16ème (17ème) niveau, le tout coiffé d'un toit semi accessible. La superficie totale de l'immeuble est de 22.421 mètres carrés.

Le bâtiment hébergera les organisations suivantes et assurera d'autres services énumérés ci-dessous :

- a. Le siège de l'UPAP,
- b. Centre de renforcement des capacités en TIC de l'UPAP ;
- c. Bureau régional de l'UPU pour l'Afrique de l'Est ;
- d. Le bureau de la région nord de la TCRA ;
- e. Bureau de poste de la Tanzania Posts Corporation ;
- f. Agence de banque commerciale ;
- g. Trois restaurants commerciaux ;
 - i) un restaurant pour les délégués à la conférence au 2ème étage ;

- ii) un restaurant VIP aux 16e étage et à la mezzanine du 16e étage ;
 - iii) une aire de restauration locale (menu swahili) sur le toit du podium au 5ème étage.
- h. Étages à usage commercial
 - i) Centre commercial au rez-de-chaussée et au premier étage ;
- i. Bureaux loués du 5ème au 10ème étage ;
- j. Vue aérienne panoramique sur le centre-ville d'Arusha et ses environs ;
- k. Installations de conférence ultramodernes ;
 - i) Salle de conférence principale de 400 places
 - ii) Salles de réunion en petit comité aux 3e et 4e étages
 - iii) Le 3ème étage dispose de 5 salles de réunion modulables pour servir de grande salle de réunion
 - iv) Ces salles sont modulables pour constituer une seule grande salle de réunion ou deux, trois, quatre ou cinq salles de réunion de même configuration.
 - v) Salon VVIP avec toilettes
 - vi) Salon VIP réservé aux réunions des chefs de délégation
 - vii) Espace d'interprétation pouvant héberger 12 interprètes et assurer six (6) langues différentes.
 - viii) Infrastructures TIC modernes
 - Connexion internet
 - microphones individuels et des haut-parleurs,
 - un écran géant, deux écrans latéraux et un écran derrière la scène surélevée pour la table haute.
 - ix) Salle de presse

4.0 Installations auxiliaires

La Tour UPAP, d'une superficie de 22 421 mètres carrés, est dotée de nombreux équipements, notamment :

- a. Aire de stationnement de 187 véhicules (37 au sous-sol et 150 à l'extérieur)
- b. 03 groupes électrogènes (moteur diesel) de secours (800kVA, 400V, 50Hz) capables de fonctionner sans interruption pendant 24 heures ;
- c. Réservoirs de stockage d'eau ;
 - i) Réservoirs de stockage aériens d'une capacité de 7 200 litres ;
 - ii) Réservoir souterrain d'une capacité de 210 000 litres ;
- d. Points de collecte d'ordures ménagères.
- e. Transport vertical avec...
 - i) six (6) ascenseurs reliant les étages, l'un dédié aux marchandises, l'autre résistant au feu et pouvant être utilisé pour les opérations de sauvetage lorsque le bâtiment prend feu.
 - ii) Deux (2) escaliers mécaniques reliant le rez-de-chaussée et le 1er étage (étages commerciaux).
 - iii) Deux (2) monte-charges muets desservant les restaurants aux 2ème et 16ème étages ;
- f. Deux portes d'entrée et une porte de sortie arrière (entrée de secours).
- g. Une zone de drapeaux, où sont hissés le drapeau de l'Union africaine, le drapeau de l'UPAP et les drapeaux des États membres.
- h. Double vitrage moderne et revêtement en aluminium pur.
- i. Préparation aux incendies ;
 - i) Détecteurs de fumée

- ii) Gicleurs aériens pour la lutte contre l'incendie
 - iii) Tuyaux d'incendie
- j. Caméras de sécurité à tous les étages
- k. Rampes d'accès au bâtiment et à la scène de la grande salle de conférence pour personnes handicapées en fauteuil roulant.

5.0 Variations du projet

Au cours de la construction du bâtiment, il s'est avéré inévitable de procéder à des ajustements compatibles avec la durée de vie de 100 ans du bâtiment. D'autres ajustements ont été rendus nécessaires par des améliorations qui permettront d'augmenter les recettes du projet et de raccourcir la période de remboursement.

Les améliorations les plus significatives sont les suivantes :

- a. Modification de la portée de la sous-structure, qui est passée d'un sous-sol partiel à un sous-sol complet, en raison des résultats des tests géotechniques du sol.
- b. Introduction d'un mur de soutènement dans une zone inondable identifiée
- c. Augmentation de la capacité des ascenseurs
- d. Modification du mur-rideau du simple au double vitrage afin d'absorber le bruit de la route adjacente à double voie
- e. Remplacement des matériaux de revêtement par des panneaux en aluminium pur au lieu de matériaux composites en aluminium.
- f. Remplacement des portes coupe-feu en bois par des portes métalliques.
- g. Cloison du hall principal - remplacement des plaques de plâtre par du verre trempé - installation en cours (100 %)
- h. Remplacement du système de climatisation par un système à débit de réfrigérant variable (VRF) pour les 11ème et 12ème étages.
- i. Remplacement des cloisons du noyau de l'ascenseur par des poutres en L au lieu de béton
- j. Augmentation de la taille du logo sur le toit
- k. Mise en place d'installations de laine de roche pour couvrir les travaux souterrains.
- l. Installation d'un système de climatisation dans les salles des machines d'ascenseurs pour assurer un refroidissement adéquat
- m. Construction d'une canalisation d'eaux usées depuis le bâtiment jusqu'au réseau d'égouts central
- n. Remplacement des interrupteurs d'éclairage pour assurer la disponibilité de détecteurs de lumière d'occupation et la végétalisation du bâtiment.
- o. Déplacement des installations électriques du rez-de-chaussée au sous-sol et cloisonnement du local de distribution électrique du sous-sol conformément aux exigences statutaires ;
- p. Exigences supplémentaires relatives à la clôture des locaux élargis, à la pose de pavés sur la voie d'accès arrière et sur d'autres surfaces extérieures de l'immeuble ;
- q. Installation de rampes complémentaires en conformité avec les exigences de sécurité prévues par la loi ;
- r. Travaux complémentaires d'installation de feux de signalisation à usage aéronautique ;
- s. Augmentation de la quantité de goulottes de recouvrement des ouvertures des poutres d'acier dans les zones initialement non conçues pour ces goulottes ;

- t. Couverture de la partie supérieure du mur de revêtement en aluminium et de certaines zones inférieures au rez-de-chaussée aux fins de protection des murs de l'immeuble contre les eaux de pluie.

6.0 Principaux défis rencontrés lors des travaux

Les difficultés suivantes ont retardé l'achèvement du projet et ont partiellement contribué à l'augmentation des coûts :

- a. Augmentation de la portée des travaux - du sous-sol partiel au sous-sol complet,
- b. Essai des fondations sur pieux
- c. Pénurie de ciment sur le marché de juin 2020 à mars 2021, entraînant des retards imprévus qui ont également empêché les achats en gros.
- d. Conditions météorologiques défavorables pendant les travaux de terrassement du sous-sol.
- e. Apparition de la pandémie de COVID 19 deux mois après le début du projet.
- f. Retards d'importation des matériaux de construction
- g. Retard dans la démobilisation de la grue à tour, qui a entraîné la perte de plus de 30 jours de travail. Cette activité était nécessaire pour réaliser le revêtement, achever les installations des unités extérieures sur le podium et donner de l'espace pour travailler sur le vide au rez-de-chaussée. Il n'a pas été possible d'acheter des pièces de rechange endommagées en raison des restrictions imposées par COVID en Chine.
- h. Sous-effectif dans l'équipe du maître d'œuvre en raison des restrictions de voyage imposées par le COVID-19.

7.0 Coût du projet

7.1 Coût du projet à date

Le coût estimatif total du projet, y compris frais de consultance et variations, s'élève à **56.886.712.478,94 TZS (soit l'équivalent de 23.314.226,43 \$EU)** TVA comprise. Une partie du composant TVA du projet, soit 6.044.080.613,65 TZS (2.477.082,22 \$EU) a été pris en charge par l'État tanzanien, l'UPAP étant exempté d'impôts du fait de son statut diplomatique. L'Union a tenu à réitérer toute sa gratitude au gouvernement tanzanien pour sa solidarité agissante.

7.2 Financement du projet

Selon la structure d'actionnariat de la coentreprise, les participations de l'UPAP et de la TCRA sont de 60% et de 40% respectivement. Selon le montage financier du projet, l'apport de l'UPAP est constitué du terrain et du bâtiment actuel dont la valeur est arrêtée à 4.186.643,84 \$EU et une contribution en numéraire de 4.000.000 \$EU au minimum. La contribution proportionnelle obligatoire minimale de la TCRA s'élève à 5 457 762,27 \$EU. A ce jour, l'UPAP a apporté 8 270 469,59 \$EU et la TCRA 16 174 130,18 \$EU. L'apport complémentaire de la TCRA (10 716 367,91 \$EU) sera récupérée sur les revenus de l'investissement immobilier avant que les deux partenaires ne commencent à partager les revenus gagnés dans un rapport de 60:40 pour l'UPAP et la TCRA respectivement.

8.0 Revalorisation de l'apport en numéraire de l'UPAP au projet

Afin de mobiliser le montant de l'apport en numéraire de l'Union à ce projet, la 10ème Conférence des plénipotentiaires a décidé que tous les Etats membres apporteraient une contribution obligatoire en fonds propres afin de garantir que le montant minimum de 4 millions de dollars soit mis à disposition pour la construction du bâtiment. Cette résolution a été adoptée après les annonces faites lors des deux appels à financement lancés le 18 janvier 2020 et le 25 juin 2021 à Arusha, en Tanzanie, et à Victoria Falls, au Zimbabwe, respectivement.

À ce jour, 25 États membres ont versé 517 641,81 \$EU, tandis que 20 États membres doivent encore verser 340 861,44 USD, comme indiqué à l'annexe A. L'Union a besoin de ce montant impayé ainsi que des contributions volontaires annoncées par les Etats membres et les organisations internationales pour contribuer aux travaux en cours dont les détails figurent au paragraphe 9 et pour reconstituer le Fonds de réserve déjà épuisé pendant les principaux travaux de construction.

9.0 Inauguration de la Tour UPAP

Les travaux de construction de la Tour UPAP ont été parachevés et livrés à l'UPAP et à la TCRA le 23 août 2023. Cet édifice a été officiellement inauguré par Son Excellence Samia Suluhu Hassan, Présidente de la République unie de Tanzanie, le 2 septembre 2023, en présence des plénipotentiaires de l'UPAP et d'autres dignitaires. Cet événement a eu lieu immédiatement après la conclusion de la 41ème session ordinaire du Conseil d'administration de l'UPAP.

10.0 Travaux complémentaires essentiels

10.1 Après l'inauguration de la Tour de l'UPAP, certains travaux essentiels doivent être achevés pour rendre la Tour UPAP plus propice à l'habitation, conformément à son statut et aux objectifs pour lesquels elle a été conçue et approuvée. Ces travaux essentiels comprennent, entre autres, la séparation des trois étages occupés par l'UPAP pour garantir le maintien de son statut diplomatique malgré la présence d'autres locataires dans le même bâtiment, des travaux internes pour améliorer les services du bâtiment et le cloisonnement du 4ème étage pour augmenter le nombre de salles de réunion indépendantes qui augmenteront la génération de revenus par rapport à l'utilisation des espaces restants du 4ème étage à des fins d'aménagement de bureaux.

10.2 Travaux complémentaires

Les travaux en cours et en attente sont les suivants :

N° d'ordre	Rubrique	Montant en \$EU
(a)	Installations électriques, de plomberie, de lutte anti-incendie et d'alimentation en gaz de la cuisine	124 463,65

(b)	Installation du système de chauffage, de ventilation et de climatisation de la cuisine	106 325,49
(c)	Travaux de génie civil supplémentaires de la cuisine	68 189,52
(d)	Construction d'un hangar pour la collecte des ordures ;	14 922,34
(e)	Installation de la signalisation à l'intérieur de l'immeuble ;	82 682,60
(f)	Fourniture et installation de pompes de circulation d'eau chaude ;	17 473,08
(g)	Fourniture et installation de scanners de sécurité ;	34 618,34
(h)	Installation de caméras et d'enregistreurs vidéo en réseau supplémentaires et dispositif de contrôle des barrières d'accès au parking du sous-sol ;	106 606,42
(i)	Salle de conférence avec connexion internet ;	910,42
(j)	Installation d'un auvent entièrement vitré à l'avant du bâtiment ;	56 040,92
(k)	Revêtement du podium sur le toit ;	19 805,89
(l)	Modification des portes des toilettes conformément aux normes d'hygiène ;	10 740,27
(m)	Délimitation des parkings et des voies d'accès ;	6 158,69
(n)	Installation de gabions en pierre sur les berges du cours d'eau riverain ;	23 519,67
(o)	Installation d'extincteurs dans la salle des machines d'ascenseur et dans les salles informatiques.	32 568,00
(p)	Installation de portes coulissantes à l'entrée et à la sortie des locaux ;	17 672,77
(q)	Installation d'un système de drainage des eaux pluviales aux rampes d'entrée et de sortie du sous-sol	6 442,62
(r)	Installation de grilles en fer pour la protection des réservoirs d'eau sur le toit ;	TBA
(s)	Cloisonnement de salles de réunion en petit comité au 4ème étage ;	TBA
(t)	Construction de toilettes supplémentaires au 3ème étage ;	TBA
	Total hors trois approbations en attente	729 140,69

***Taux de change : 1 \$EU = 2.615 TZS**

9.0. RECOMMANDATIONS

La Commission est invitée à :

- prenne note du rapport ;
- Formuler de nouvelles recommandations/orientations, le cas échéant ;

- Examiner et adopter le projet de résolution sur les variations supplémentaires.

Annexe A

ÉTATS MEMBRES DÉBITEURS DE LEUR QUOTE-PART DE L'APPORT EN NUMÉRAIRE AU PROJET « TOUR UPAP »					
N° d'ordre	États membres	Point de pourcentage pour la quote-part proportionnelle	Part égale (50%)	Part au pro rata	Montant total à payer
1	Bénin	0,68	9 878,05	2 754,00	12 632,05
2	Cameroun	2,87	9 878,05	11 623,50	21 501,55
3	Afrique centrale	0,68	9 878,05	2 754,00	12 632,05
4	Tchad	0,68	9 878,05	2 754,00	12 632,05
5	Comores	0,16	9 878,05	648,00	10 526,05
6	République du Congo	0,68	9 878,05	2 754,00	12 632,05
7	République démocratique du Congo	2,48	9 878,05	10 044,00	19 922,05
8	Guinée équatoriale	0,68	9 878,05	2 754,00	12 632,05
9	Érythrée	0,16	9 878,05	648,00	10 526,05
10	Gabon	1,44	9 878,05	5 832,00	15 710,05
11	Gambie	0,16	9 878,05	648,00	10 526,05
12	Ghana	1,59	9 878,05	6 439,50	16 317,55
13	Guinée	0,97	9 878,05	3 928,50	13 806,55
14	Liberia	0,16	9 878,05	648,00	10 526,05
15	Libye	8,62	9 878,05	34 911,00	44 789,05
16	Nigeria	8,62	9 878,05	34 911,00	44 789,05
17	Sierra Leone	0,16	9 878,05	648,00	10 526,05
18	Somalie	0,68	9 878,05	2 754,00	12 632,05
19	Soudan	3,16	9 878,05	12 798,00	22 676,05
20	Togo	0,68	9 878,05	648,00	10 526,05
	Total		197 561,00	140 899,50	338 460,50

Contributions volontaires au projet « Tour UPAP » : état des impayés			
N° d'ordre	États membre / Organisme	Annonce en \$EU	Impayé en \$EU
1	Cameroun	10 000,00	10 000,00
2	Niger	30 000,00	30 000,00
3	Commission de l'Union africaine	100 000,00	100 000,00
	Total des arriérés de contributions volontaires	140 000,00	140 000,00